



Gemeinnützige Eigenheim-Baugemeinschaft reg. GenmbH  
Kirchengasse 4 • 5600 St. Johann i. Pg.  
T: +43 (0)6412 42 98 • F: +43 (0)6412 42 98-4  
office@wohnen-eigenheim.at • wohnen-eigenheim.at

**BAUVORHABEN LIECHTENSTEINKLAMMSTRASSE 28, 28A**  
**Wohnanlage mit 26 Wohnungen und Tiefgarage**  
**Allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

**LIEGENSCHAFTSADRESSE:**

Liechtensteinklammstraße 28, 28a  
5600 St. Johann i. Pg.

**BAUHERR UND  
PROJEKTMANAGEMENT:**

Gemeinnützige Eigenheim-Baugemeinschaft  
reg. GenmbH  
Kirchengasse 4  
5600 St. Johann i. Pg.  
T: +43(0)6412 4298

**PLANUNG:**

Gemeinnützige Eigenheim-Baugemeinschaft  
reg. GenmbH  
Kirchengasse 4  
5600 St. Johann i. Pg.  
T: +43(0)6412 4298

**PLANUNG  
HEIZUNG, LÜFTUNG, SANITÄR:**

e<sup>2</sup> engineering GmbH  
Hauptstraße 79  
8911 Admont

**PLANUNG  
ELEKTROTECHNIK:**

Instaplan Technisches Büro für Elektrotechnik  
Eniglstraße 6  
5020 Salzburg

**STATIK:**

Wimmer & Partner Ingenieurbüro ZT GmbH  
Goldbergstraße 38  
5630 Bad Hofgastein

## 1. BESCHREIBUNG DES PROJEKTS

- ◆ **Art der Objekte:** 2 mehrgeschossige Baukörper mit insgesamt 26 Wohneinheiten, 26 Tiefgaragenplätzen und Nebenanlagen; 12 davon Mietkauf- und 14 Mietwohnungen

- ◆ **Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und -anlagen:**

Heizung/Warmwasseraufbereitung	<p>Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt zentral mittels zentraler Grundwasserwärmepumpenheizungsanlage. Zusätzlich wird eine PV-Anlage mit gesamt ca. 250 m<sup>2</sup> Kollektorfläche auf den Baukörpern (Dach und Geländen, etc.) errichtet. Diese liefert einerseits Wärmeenergie, die in einen Pufferspeicher mit ca. 12.000 Liter Inhalt eingespeist wird, und andererseits Energie für den allgemeinen Bedarf.</p> <p>Die Heizungsanlage wird als Warmwasserpumpenheizung ca. 35/28°C mit sommerlicher Kühlung 18/22-30 in Form von Free Cooling ausgelegt. Die einzelnen Wohnungen erhalten für die Verbrauchsermittlung für Warmwasser sowie Kaltwasser jeweils geeichte Zähler. Jede Wohnung erhält eine eigene Wärmeübergabestation mit eigener Warmwasseraufbereitung mittels Plattenwärmetauscher.</p> <p>Die Beheizung der Wohnungen erfolgt vollflächig über die Decken (keine Heizkörper), im Haus 28 Top 1,2,3,4 und Haus 28a Top 1,2,3,4 zusätzlich mittels einer im System eingebundenen Fußbodenrandzonenheizung. In den Bädern ist eine individuell regelbare Fliesendünnettheizung vorgesehen.</p>
Tiefgarage/Carport	je Wohnung 1 KFZ-Abstellplatz lt. Plan in der Tiefgarage
Kellerabteile	<p>je Wohnung 1 Kellerabteil im Kellergeschoß</p> <p><u>Hinweis:</u> In den Kellerabteilen befinden sich diverse für die Haustechnik erforderliche Leitungen an Decken und Wänden.</p>
Fahrradabstellplätze	im Bereich Eingang und an ausgewiesenen Flächen, sowie für jede Wohnung ein zugeteilter Fahrradabstellplatz im Fahrradraum KG Haus 28
Kinderwagenabstellraum	Kellergeschoß (Situierung lt. Plan im KG Haus 28a),
Wasch- und Trockenraum	Kellergeschoß (Situierung lt. Plan im KG Haus 28)

Zentraler Heizraum	im Bereich der Tiefgarage/KG (Situierung lt. Plan)
Müllraum	zentrale Müllsammelstelle im Bereich neben den beiden Haupteingängen (Situierung lt. Plan im EG)
KTV-Anschluss	standardmäßige Programme: z.B. ORF 1, ORF 2, ATV und sämtliche Hörfunkprogramme
Telefonanschluss	die Möglichkeit eines Telefonanschlusses ist gegeben, die dafür nötigen Installationen sind bis in die Wohnungen vorbereitet
Kinderspielplatz	lt. Erfordernissen des Bautechnikgesetzes (Situierung lt. Plan). Alle zusätzlich dargestellten Geräte und Spielanlagen, die lt. Bautechnikgesetz nicht erforderlich sind, sind Leistungen, auf die kein Rechtsanspruch besteht.
Vorbereitung für Ladung von E-Autos - E-Mobilitätskonzept	Für die Installation ist ein eigener E-Mobilitätsraum im Kellergeschoss vorgesehen, von dem aus die einzelnen Parkplätze aufgeschlossen/verkabelt werden können. Die Herstellungskosten für die Installation, Absicherung und Verkabelung in der vorgesehenen Kabeltasse zum Stellplatz obliegt dem jeweiligen Stellplatzzinhaber. Ebenso ist die gewünschte/lieferbare Ladeleistung dafür mit dem Netzanbieter abzustimmen und wird vom Bauträger nicht abgegolten bzw. zur Verfügung gestellt oder gewährleistet. Maximal ist derzeit das Langsamladen möglich und mit dem Netzanbieter abzustimmen. Die Installation im E-Mobilitätsraum ist derart auszuführen, dass immer für alle 26 Wohneinheiten die Möglichkeit derselben Installation gegeben ist! Die Durchführung der Installationen muss von der Eigenheim freigegeben werden. Nach Fertigstellung sind Installationsatteste beizubringen.

## 2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES BAUWERKES

**U-Werte für die Wand- und Deckenaufbauten: von ca. 0,08 W/m<sup>2</sup> K bis 0,22 W/m<sup>2</sup> K**  
**U-Werte für die Fensterkonstruktionen: im Mittel ca. 0,8 W/m<sup>2</sup> K**

- ♦ **Fundamente:** Bodenplatte oder Streifenfundamente, Stärke nach statischen Erfordernissen
- ♦ **Kellerwände:** Ort beton, Wärmedämmung im Frostbereich,

- ◆ **Außenwände:**
  - Noppenmatte
  - Mantelbetonmauerwerk 20 cm
  - mit zusätzlicher Wärmedämmung (System VWS)
  - bzw. Stahlbeton mit Wärmedämmung
- ◆ **Innenwände (nichttragend):**
  - Ziegelwände verputzt
- ◆ **Innenwände (tragend):**
  - Stahlbetonwände 25 cm oder Mantelbetonmauerwerk 20 cm bzw. 25 cm mit Verputz bzw. teilweise Gipskarton-Vorsatzschale
- ◆ **Innenwände (Wohnungstrennwände und Stiegenhauswände):**
  - Stahlbetonwände 25 cm oder Schallschutz-Mantelbeton 3/19/3 mit 6,5 cm Gipskarton-Vorsatzschale
- ◆ **Decken (alle Stb-Decken/Mindeststärke 22 cm):**
  - Kellerdecke
    - Belag, Estrich, Folie, Wärmedämmschüttung, Stahlbetondecke unverputzt, schalrein bzw. Wärmedämmung
  - Zwischen-/Normdecke
    - Belag, Estrich, Folie, Trittschalldämmung, Folie Beschüttung, Stahlbetondecke, Maschinendeckenputz
  - Decke über DG
    - Flachdachaufbau wärmegeklämmt lt. Energieausweis
  - Stiegenhausdecke
    - Belag, Estrich, Folie, Trittschalldämmung, Beschüttung, Stahlbetondecke, Sichtbeton
  - ◆ **Fassaden:**
    - System Vollwärmeschutz mit Dünnputz
  - ◆ **Dach:**
    - Dachkonstruktion
      - Flachdach mit ca. 2-3 % Gefälle
    - Dachdeckung
      - sämtliche Häuser: Schwarzdeckung mit Kies
  - ◆ **Stiegenläufe:**
    - Stahlbetonfertigteile verflies, Unterseite Sichtbeton
    - Geländer: Stahl bzw. lt. Bautechnikgesetz
  - ◆ **Terrassen/Balkone:**
    - Tragkonstruktion: Stahlgeländer mit Glaskonstruktion bzw. eingesetzten PV-Modulen, teilweise Überdachung (Vordächer aus Holzplatten lt. Plänen)
    - Balkone/Überdachung: Massivvordach
  - ◆ **Ver-/Entsorgung:**
    - Wasser, Strom und Kanal aus dem und in das öffentliche Netz; Oberflächenentwässerung mittels Versickerung auf Eigengrund (=baurechtliche Vorschrift)
  - ◆ **Entlüftungen:**
    - kontrollierte Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
    - Hinweis: Für die Wohnraumlüftung und Installationen sind an den Decken der Bäder/WCs Verkleidungen und abgehängte Decken erforderlich. Dunstab-

zugshauben in der Küche können nur im Umluftsystem betrieben werden (Abluftsystem ist nicht möglich)!

♦ **Wärme- und Schallschutz:**

lt. ÖNORM und Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015

**Besonderer Hinweis:**

Bei der Möblierung der Wohnung ist von den Bewohnern unbedingt auf die Einhaltung des Schallschutzes zu achten (insbesondere bei fest mit dem Bauwerk verbundenen Einrichtungen wie z.B. Einbauküchen, Schränke, die Boden und Wand überbrücken, etc.)! Weiters müssen Möbel an Außen- oder Kellerwänden so aufgestellt werden, dass eine fachgerechte Hinterlüftung der Möbel gewährleistet ist.

### 3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

♦ **Böden:**

Bad, WC	Fliesen RAKO Lasselsberger extra Format: 30/60 cm oder Gleichwertiges
Diele	Fliesen RAKO Lasselsberger extra Format: 30/60 cm oder Gleichwertiges
Abstellraum	Fliesen RAKO Lasselsberger extra Format: 45/45 cm oder Gleichwertiges
Wohnen/Küche/Essen	Stab Home Parkett-Fischer-SHP 11 oder Gleichwertiges
Schlafzimmer (sämtliche)	Stab Home Parkett-Fischer-SHP 11 oder Gleichwertiges
Terrasse/Balkon	Rieder/Ebenseer Funktionsplatte 40/40/4 im Kiesbett verlegt
Stiegenhäuser	Feinsteinzeugfliesen oder Gleichwertiges (Tritt- und Setzstufen einschl. aller Podeste)
Kellerabteile und dazugehörige Gänge	Nutzestrich/Beton/Gänge versiegelt

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum	Feinsteinzeugfliesen oder Gleichwertiges
Wasch- und Trockenraum	Feinsteinzeugfliesen oder Gleichwertiges
♦ <b>Wände:</b>	
Wohn- und Nebenräume	Färbelung weiß
Bad bis ca. 2,0 m	Fliesen RAKO Serie „system“ weiß oder extra Format: 30/60 cm oder Gleichwertiges
WC bis ca. 1,0 m	Fliesen RAKO Serie „system“ weiß oder extra Format: 30/60 cm oder Gleichwertiges
Stiegenhäuser	Farbanstriche passend zum Gesamtbild
Allgemeinräume	Färbelung weiß
♦ <b>Decken:</b>	
	Wohn- und Nebenräume, Stiegenhäuser und Allgemeinräume: Färbelung weiß
♦ <b>Fenster und Fenstertüren:</b>	
	Kunststofffenster (außen Alubeclipsung) mit Isolierverglasung Ug = 0,50-1,00
♦ <b>Sonnenschutz:</b>	
	elektrisch betriebene Jalousien bei allen Wohnräumen
♦ <b>Fensterbänke:</b>	
	<b>innen: beschichteter Plattenwerkstoff z.B. System MAX weiß oder Gleichwertiges außen: beschichtetes Blech</b>
♦ <b>Türen:</b>	
Zentrale Hauseingänge (Haustüren)	Aluminiumelement verglast, Drücker innen, außen Stoßgriff Edelstahl, einschl. elektrischem Türöffner oder Gleichwertiges
Wohnungseingangstüren	Glatte Türblatt, Holzdekor oder färbig kunststoffbeschichtet mit Türspion und Namensschild auf Echtholzzarge
Innentüren	Holzwerkstofftürblatt beschichtet weiß je Wohnung 1 Stück mit Glasausschnitt

Innentüren/Türstöcke	Holzwerkstoffzargen weiß
Allgemeinräume/Türen	Stahlblechtüren
Allgemeinräume/Türstöcke	Metallzargen

♦ **Einrichtung Sanitär: siehe auch Plan Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärinstallationen**

Küche	Warmwasser-, Kaltwasser- und Abflussverrohrung im Fußbodenbereich lt. HLS-Plan zur individuellen Anschlussmöglichkeit
Bad	Warmwasser, Kaltwasser, Abläufe für Waschtisch und Badewanne emailliert und Schlauchbrausegarnitur, Waschtisch in Porzellan weiß, Armaturen: Einhandmischer verchromt, Waschmaschinenanschluss; Top 12, 12a mit Dusche
WC	Unterputzspülkasten, Hänge-WC weiß, Handwaschbecken (nur Kaltwasser), Wärmeübergabestation/Therme mit Verbrauchszähler für Warm- und Kaltwasser
Außenwasseranschluss	bei allen Wohnungen mit Garten und Dachterrassen vorgesehen

♦ **Installation Elektro:**

gemäß ÖVE  
**Ausstattung lt. Elektroinstallationsplänen und dazugehöriger Legende**

Kellerabteil	1 DA mit Ausschalter auf Wohnungszählung 1 Steckdose auf Wohnungszählung
Allgemeinräume	wie Stiegenhäuser, Tiefgarage, Carport, etc. inkl. Beleuchtung
Weiters	Einbau einer Blitzschutzanlage und einer zentralen Torsprechanlage mit elektrischem Türöffner, Außenlampen mit Bewegungsmelder

♦ **Zentraler Hauseingang:**

Zugang Asphalt oder Gleichwertiges

♦ **Außenanlagen:**

Zufahrt asphaltiert, Umzäunung des Grundstückes mit ortsüblichem Zaun bzw. Hecken, innerhalb der Wohnanlage Mauern und Böschungen nach Erfordernis, Abgrenzung der zugehörigen Gärten lt. Plänen mit Trennwänden oder Hecken, Wiese begrünt und sonstige Bepflanzung (Sträucher, Bodendecker, etc.),

Gehwege geschottert oder begrünt, überdachte Bereiche und Sockelbereiche gekiest

♦ **Tiefgarage:**

Abschluss der Einfahrtsöffnung durch elektrisch betriebenes Gittertor mit je einem Handsender pro Wohnung

#### 4. BAUZEITPLAN

♦ **Baubeginn:**

Herbst 2024

♦ **Übergabe:**

voraussichtlich Herbst/Winter 2026

#### 5. BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Es wird festgehalten, dass aufgrund der Barrierefreiheit Sonderwünsche nur eingeschränkt auf die Bodenbeläge (Fliesen und Parkettboden) der Mietkaufwohnungen Haus 28a möglich sind. Für diese Sonderwünsche wird seitens der Gemeinnützigen Eigenheim-Baugemeinschaft keine Haftung übernommen. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten aufgrund von Sonderwünschen ist zwischen Wohnungswerber und der Eigenheim ausgeschlossen und ausschließlich vom Wohnungswerber mit den ausführenden Firmen zu vereinbaren. Auch werden bei Beendigung eines Mietverhältnisses keine Ablösen diesbezüglich ausgezahlt.

Änderungen sind im angeführten Bereich also grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken, die Statik, den Schall- und Wärmeschutz sowie die Haustechnik nicht beeinträchtigen, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Kenntnisnahme bei der Eigenheim mittels Änderungswunschmeldung eingeholt wird. Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Beschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der Salzburger Bauordnung und der Wohnbauförderung möglich.

#### 6. ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ 2012 - EAVG 2012

Im Zuge der Wohnberatung im Büro der Gemeinnützigen Eigenheim-Baugemeinschaft wird der Energieausweis vorgelegt werden. Die Vorlagebestätigung wird bei der Willenserklärung (Zusage zur Mietwohnung oder der Inanspruchnahme der Miete mit Kaufoption) von unserem Büro übermittelt und ist dann unterschrieben zu retournieren.

Energiekennzahlen lt. Energieausweis:

Haus 28      HWB<sub>SK</sub> 35  
fGEE 0,64

Haus 28a      HWB<sub>SK</sub> 35  
fGEE 0,65

#### 7. ALLGEMEINES ZUM NEUBAU

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.



Die normale Abgabe der Baufeuchte bzw. das Entweichen der Abbindefeuchtigkeit aus den Bauteilen kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können auch durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren oder mit nicht atmungsaktiven Anstrichen zu versehen, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse, die eine ganz normale Erscheinung und in der Regel kein Mangel sind, auftreten.

Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei ein bis zwei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitpunkt Malerarbeiten dem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen. Außerdem bitten wir Sie, zumindest innerhalb der drei Gewährleistungsjahre ab Bezug der Wohnung, auf ein Tapezieren oder Beschichten der Wände zu verzichten.

## 8. GEWÄHRLEISTUNG

Für bewegliche mechanische Bauteile (z.B. Ventilatoren, Armaturen, etc.) zwei Jahre, für starre Bauteile drei Jahre ab Bezug.

**Dauerplastische Fugen im Bereich von Badewannen, Brausetassen und Bodenanschlüssen sind Wartungsfugen und müssen laufend kontrolliert und gewartet werden. Bei allfälligen Beschädigungen an den Fugen ist die Eigenheim darüber umgehend zu benachrichtigen.**

## 9. BAUSTELLENBESUCHE

Die Gemeinnützige Eigenheim-Baugemeinschaft behält sich das Recht vor, Baustellenbesuche während der Bauzeit aufgrund des Bauablaufes nicht zu genehmigen. Es wird die Besichtigung der Wohnung nur im Beisein und nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit einem Bauleiter der ausführenden Firmen oder der örtlichen Bauaufsicht gestattet. Jeder Baustellenbesuch ist dann ausschließlich auf eigene Gefahr möglich und von der Eigenheim wird keine wie immer geartete Haftung bei Unfällen übernommen. **Kindern ist das Betreten der Baustelle untersagt.**

## 10. RÜCKTRITT VOR BEZUG

Sollte nach Durchführung eines Sonderwunsches, aus welchem Grund auch immer, ein Ausschluss oder Rücktritt des Wohnungswerbers erfolgen, so ist auf dessen Kosten die bauseits vorgesehene Standardausführung wieder herzustellen. Eine Ablösepflicht für die Eigenheim oder einen Nachfolgebewerber um die Wohnung besteht nicht.

Hinweis: Da es sich um geförderte Mietwohnungen handelt und Vorgaben der Wohnbauförderung einzuhalten sind, sind Sonderwünsche nur in der Rechtsform Miete mit Kaufoption eingeschränkt auf Bodenbeläge möglich! Vor Ausführung der Sonderwünsche ist die Freigabe der Eigenheim erforderlich.

## **11. TERMIN FÜR DIE WOHNUNGSÜBERGABE**

Der Übergabetermin wird ausschließlich von der Gemeinnützigen Eigenheim-Baugemeinschaft festgelegt und ca. 3 Wochen vorher bekanntgegeben. Geplant ist die Übergabe mit Herbst/Winter 2026.

## **12. PREISBILDUNG / MIETZINS / FINANZIERUNGSBEITRÄGE**

Die auf unserer Homepage angegebenen Preise sind Zirkapreise und werden im Zuge der Vorschreibung durch die Wohnbauförderung bestimmt und nach Endabrechnung des Projekts gemäß den Vorgaben der Wohnbauförderung nochmals exakt ermittelt und endgültig bestimmt.

## **13. SONSTIGES**

Jeder Wohneinheit ist ein KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage sowie ein Kellerabteil zugeordnet und in der Vorschreibung berücksichtigt.

Im Zuge der Übergabe der Wohnungen werden weitere Informationen über die Wohnanlage (die ausgeführte Haustechnik, etc.) kommuniziert und entsprechende Informationen und Unterlagen übergeben.

## **14. SCHLUSSBEMERKUNG**

Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten die Naturmaße zu nehmen. Wir weisen hier auf den Punkt 9. Baustellenbesuche.

Zusätzliche in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge zu sehen und werden nicht geliefert bzw. sind nicht Kauf- oder Mietgegenstand.

Auf Leistungen, die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Allfällige Änderungen bzw. ein teilweiser Entfall von Ausführungen und Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse, Gesetze, Verordnungen bzw. behördliche Vorschreibungen, bei zumutbaren Verbesserungen der Qualitäten oder falls Produkte nicht lieferbar sein sollten, bleiben vorbehalten.

St. Johann i. Pg., 26.11.2025/V1.0/digb